Droits d'enregistrement et de timbre

(Version 2006)

Chapitre 3 - Les délais, le lieu et les modalités d’accomplissement de la formalité de l’enregistrement

Sont successivement étudiés :

- Les délais de l'enregistrement ;
- Le lieu de l'enregistrement ;
- Les modalités d'accomplissement de la formalité de l'enregistrement.

Section 1. Les délais de l’enregistrement

§ 1. Règles de computation des délais

Les règles de décomptage des délais impartis pour la présentation des actes à l’enregistrement sont déterminées par l’article 8 du code des droits d’enregistrement et la doctrine administrative.

a) Non prise en compte du jour de l’acte : Pour les besoins de la computation des délais impartis pour l’enregistrement, le jour de la date de l’acte ou celui de l’ouverture de la succession n’est pas pris en compte.

b) Cas de jour de fermeture des recettes des finances coïncidant avec le dernier jour du délai accordé pour la présentation à la formalité de l’enregistrement : Lorsque l’expiration du délai prévu pour l’accomplissement de la formalité de l’enregistrement ou pour le paiement des droits exigibles coïncide avec un jour de fermeture des Recettes des Finances, ce délai est prorogé jusqu’au premier jour ouvrable qui suit.

c) Acte soumis à approbation administrative : Pour les actes administratifs soumis à l’approbation de l’autorité de tutelle, le délai court du jour de la réception de l’approbation par l’autorité qui a passé l’acte.

d) Pour les cessions réalisées en vertu de décrets d'expropriation pour cause d'utilité publique, le délai d'enregistrement court à partir de la date de l'offre de l'indemnité.

e) Pour la succession des absents : Le délai court à compter de la date du prononcé du jugement de disparition.

f) Cas d’un acte sous seing privé portant des signatures à des différentes dates (BODI, Texte DGI N° 83/79 du 11 février 1983, page 300) **:** Selon une doctrine administrative antérieure à la réforme de 1993, si les signatures des parties sont apposées à des dates rapprochées, soit une différence de dates inférieure à 3 mois, l’administration écarte toute intention des parties de repousser les délais d’enregistrement en retardant la perfection de l’acte et admet que le contrat devient parfait à partir de la date de la dernière signature qui déclenche la computation du cours des délais impartis pour la présentation de l’acte à l’enregistrement.

En revanche, si l’espacement des signatures est supérieur à 3 mois, l’administration considère, en vertu du principe d’interprétation, que la dernière signature a été repoussée dans l’intention de différer l’enregistrement du contrat dans le but d’éviter les pénalités encourues par l’acquéreur pour défaut d’enregistrement dans le délai ou pour toute autre cause. Tel est le cas, par exemple, de l’acte portant que l’acquéreur aura de suite la propriété et la jouissance de l’immeuble vendu alors que l’acheteur garde par devant lui l’acte jusqu’au jour où il appose sa signature.

Dans ce cas, l’administration présume qu’il y a rétention d’acte et considère que la mutation a eu lieu à la date de la première signature. Ainsi selon cette doctrine administrative, la computation des délais légaux court à partir de la première signature si la signature de l’acquéreur est apposée plus de trois mois après celle du vendeur.

§ 2. Les délais d’accomplissement des formalités

Plusieurs délais sont retenus, variant de 24 heures à une année.

a) Délai de 24 heures - l’élection de command (Article 23.I. n° 2 du code des droits d’enregistrement) : Sont enregistrées au droit fixe de 15 dinars par page, les déclarations ou élections de command, par suite d’adjudication ou contrat de vente de biens immeubles, lorsque la faculté d’élire un command a été réservée dans l’acte d’adjudication ou le contrat de vente, et que la déclaration est faite par acte public et notifiée à la Recette des Finances compétente dans les 24 heures de l’adjudication ou du contrat de vente.

b) Délai de 3 jours - la résiliation conventionnelle (Article 23.I n° 24 du code des droits d’enregistrement) **:** Est enregistrée au droit fixe de 15 dinars par page, la résiliation pure et simple des actes, à la condition

qu'elle intervienne dans les trois jours qui suivent la date des actes résiliés et qu'elle soit présentée à la formalité de l'enregistrement dans la même période.

c) Délai de 10 jours (Article 1er du code des droits d'enregistrement) **:** Doivent être enregistrés dans un délai de dix jours à compter de leur date :

1) les exploits et procès-verbaux dressés par les huissiers-notaires et autres personnes habilitées à cet effet ;

2) les procès-verbaux de vente des courtiers et autres personnes ayant pouvoir de procéder à des ventes publiques de meubles.

d) Délai de 30 jours (Article 2 du code des droits d'enregistrement) **:** Doivent être enregistrés dans un délai de trente jours à compter de leur date :

1) les actes notariés ne touchant pas à la situation juridique des immeubles et des fonds de commerce ;

2) les mandats, promesses de vente, actes translatifs de propriété et d'une manière générale, tous les actes établis dans le cadre de la profession d'intermédiaire pour l'achat et la vente des immeubles ou des fonds de commerce ainsi que les actes établis dans le cadre de la profession d'achat en vue de la revente des mêmes biens, à moins qu'ils ne soient rédigés par acte notarié.

e) Délai de 60 jours (Article 3.I, article 6.I et 6.II du code des droits d'enregistrement) **:** Doivent être enregistrés dans un délai de soixante jours à compter de leur date :

1) les actes administratifs portant transmission de propriété, de nue-propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles et ceux relatifs aux marchés de toute nature, ou à la constitution, cession et mainlevée d'hypothèque ainsi que les cautionnements relatifs à ces actes ;

2) les actes notariés touchant à la situation juridique des immeubles et des fonds de commerce.

3) les actes sous seing privé portant transmission de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ;

4) les actes sous seing privé portant transmission entre vifs, à titre gratuit de meubles ;

5) les actes sous seing privé portant constitution, cession et mainlevée d'hypothèque ou de nantissement ;

6) les actes sous seing privé portant mutation de jouissance d'immeubles ou de fonds de commerce ;

7) pour les successions, les inventaires sous seing privé de meubles, titres et papiers ainsi que les prisées de meubles ;

8) les actes sous seing privé constatant la formation, la prorogation, la transformation ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital, ainsi que les actes sous seing privé portant cession de parts de fondateurs, de parts bénéficiaires ou de parts d'intérêts dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions ;

9) les actes de formation, de prorogation, de transformation ou de dissolution de groupements d'intérêt économique, d'augmentation, d'amortissement ou de réduction de leur capital, ainsi que les actes sous seing privé portant cession de parts dans ces groupements ;

10) les actes sous seing privé constatant un partage de biens immeubles ;

11) les actes sous seing privé constatant un partage de biens meubles faisant partie d'une succession ou de l'actif d'une société ;

12) Les concessions et marchés conclus en Tunisie ou conclus à l'étranger et destinés à être exécutés en Tunisie ;

13) les actes sous seing privé portant prêts, crédits-bail ou ouvertures de crédit ;

14) les actes portant cautionnement de sommes ou de valeurs ;

15) lorsqu'il n'existe pas de conventions écrites constatant une mutation de jouissance de biens immeubles, il y est supplié par des déclarations détaillées et estimatives faites par le bailleur dans les soixante jours de l'entrée en jouissance.

16) Lorsqu'il n'existe pas d'actes constatant les transmissions de propriété, de nue propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble (situations qui relèvent plutôt des cas d'école), il y est supplié par des déclarations détaillées et estimatives faites par le possesseur dans les soixante jours de l'entrée en possession des biens objet de ces mutations.

f) Délai de 90 jours (Article 3.II, article 4 et article 6.I du code des droits d'enregistrement) **:**

1) Les personnes qui sont au regard du trésor solidaires pour le paiement des droits sont solidaires pour le paiement des amendes et pénalités y afférentes.

Toutefois, l'ancien possesseur et le bailleur peuvent s'affranchir du versement du droit simple et des pénalités y afférentes en déposant à la Recette des Finances l'acte constatant la mutation dans le délai de 90 jours pour :

- les actes sous seing privé portant transmission de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ;

- les actes sous seing privé portant mutation de jouissance d'immeubles ou de fonds de commerce.

2) Les personnes qui sont au regard du trésor solidaires pour le paiement des droits sont solidaires pour le paiement des amendes et pénalités y afférentes. Toutefois, à défaut d'acte, l'ancien possesseur peut s'affranchir des pénalités et du versement du droit simple en faisant la déclaration verbale estimative dans un délai de 90 jours de l'entrée en possession des biens objet des mutations portant transmission de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

3) Testaments : Les testaments doivent être enregistrés dans un délai de quatre vingt dix jours à compter du décès du testateur.

g) Délai de 120 jours (Article 3-II et article 5 du code des droits d'enregistrement) **:**

1) Sous réserve des conventions fiscales de non-double imposition, doivent être enregistrés dans un délai de 120 jours les actes touchant à la situation juridique des immeubles ou des fonds de commerce **établis à l'étranger** portant transmission de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble.

2) Les jugements : Les jugements et arrêts rendus par toutes les juridictions doivent être enregistrés dans un délai de cent vingt jours à compter de la date de leur prononcé.

h) Délai d'une année pour l'enregistrement des successions (Article 7 du code des droits d'enregistrement) **:**

Les héritiers ou légataires doivent, dans un délai d'un an à compter du décès, déposer et enregistrer les déclarations des biens qui leurs sont échus ou transmis par décès. Ce délai court, pour les successions des absents à compter de la date du prononcé du jugement de disparition.

i) Enregistrement sans délai : Les actes et mutations non soumis à la formalité de l'enregistrement à titre obligatoire peuvent être présentés volontairement à l'enregistrement à tout moment.

Section 2. Le lieu de l'enregistrement

Le lieu de résidence ou de l'établissement de l'officier chargé de la rédaction de l'acte ou du bien objet de l'acte ou du domicile de la personne concernée par l'acte ou du tribunal ayant rendu le jugement détermine la recette des finances ayant une compétence exclusive pour l'enregistrement de certains actes (§ 1). Pour d'autres actes, un choix limité entre plusieurs recettes d'enregistrement est possible (§ 2). Enfin, tous les actes pour lesquels la loi ne définit aucune recette à compétence exclusive peuvent être enregistrés sur tout le territoire national (§ 3).

§ 1. Formalité rattachée à une recette des finances exclusivement compétente

1) Les actes des huissiers-notaires et autres personnes ayant pouvoir de faire des exploits et procès-verbaux sont enregistrés à la Recette des finances de la résidence dudit huissier notaire ou desdites autres personnes.

2) Les actes des représentants des administrations publiques et des notaires doivent être enregistrés à la Recette des Finances dans la circonscription de laquelle ledit représentant de l'administration ou ledit huissier notaire exercent leurs fonctions.

3) Les jugements et arrêts doivent être enregistrés à la Recette des Finances dans la circonscription de laquelle se trouve le tribunal qui a prononcé le jugement ou l'arrêt.

4) Les actes sous seing privé portant transmission de propriété, de nue-propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle, du droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ainsi que les déclarations afférentes à ces mêmes opérations au cas où elles interviennent verbalement, sont enregistrés à la Recette des Finances de la situation des biens.

5) Les actes sous seing privé constatant la formation, la prorogation, la transformation ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital ainsi que les actes sous seing privé portant cession de parts de fondateurs, de parts bénéficiaires ou de parts d'intérêts dans les sociétés

dont le capital n'est pas divisé en actions, sont enregistrés à la Recette des Finances dans le ressort de laquelle est situé le siège de la société.

6) Les déclarations de successions sont enregistrées à la Recette des Finances du domicile du décédé.

À défaut de domicile en Tunisie, l'enregistrement s'effectue à l'une des Recettes des Finances suivantes :

- la Recette du lieu du décès au cas où ce dernier est survenu en Tunisie ;

- la Recette du lieu de l'enterrement dans le cas où le décès a eu lieu à l'étranger et l'enterrement en Tunisie ;

- la Recette des mutations immobilières et des successions à Tunis dans les autres cas.

§ 2. Formalité pouvant être accomplie au choix auprès de plusieurs recettes déterminées

Lorsqu'un même acte ou une déclaration verbale comporte transmission de propriété, de nue-propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle, du droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble **situés dans le ressort de différentes recettes, la formalité peut être accomplie dans l'une de ces recettes.**

§ 3. Compétence territoriale illimitée

Toutes les recettes d'enregistrement du territoire national sont compétentes pour enregistrer les actes et mutations autres que ceux dont le lieu de l'enregistrement relève de la compétence exclusive d'une recette ou de plusieurs recettes expressément désignées par la loi.

Section 3. Les modalités d'accomplissement de la formalité de l'enregistrement

Après avoir répondu à la question, sur quelle base on doit accomplir la formalité (sous-section 1), nous définirons qui doit se charger de la formalité (sous-section 2).

Sous-section 1. Base d'exécution de la formalité

La formalité de l'enregistrement est exécutée sur la base d'un acte (§ 1) et dans certains cas limitatifs sur la base d'une déclaration (§ 2). Elle implique l'indication obligatoire de certaines informations (§ 3) et la numérotation des pages de l'acte ou de l'écrit soumis à l'enregistrement au droit fixe (§ 4).

§ 1. Formalité donnée sur la base d'un acte

1- Les actes SSP, actes administratifs, et actes extrajudiciaires

(a) Présentation des originaux : Aux termes de l'article 13 du code des droits d'enregistrement, la formalité d'enregistrement est donnée pour les actes SSP, administratifs et extrajudiciaires sur présentation des minutes, brevets ou originaux.

La minute est l'original d'un acte civil, administratif, judiciaire ou extrajudiciaire dont une expédition, c'est-à-dire la transcription littérale, est délivrée aux parties.

Un acte en **brevet** est l'acte dont l'original est destiné à être remis aux parties par le fonctionnaire ou l'officier public qui le reçoit.

L'original d'un acte est le manuscrit primitif par opposition à la copie.

Les actes SSP obligatoirement soumis à l'enregistrement doivent être présentés à la formalité en **deux originaux** dont l'un est conservé par la recette des finances pour les besoins de l'administration fiscale.

Un original supplémentaire est exigé pour les actes touchant à la situation juridique des **immeubles immatriculés** à la conservation de la propriété foncière.

(b) Modalités de perception des droits sur les actes SSP :

Droit fixe : Les droits fixes d'enregistrement sont perçus :

- Sur chaque page de chaque copie d'acte présentée à la formalité de l'enregistrement, à l'exception de la copie conservée à la Recette des Finances. Le Receveur des Finances est tenu de mentionner au pied de la copie conservée, **le nombre des copies** présentées à la formalité de l'enregistrement.

- Sur chaque acte pour les actes notariés ainsi que pour les **actes de sociétés** suivants :

1) Les actes de constitution de sociétés ou de groupements d'intérêt économique, de prorogation de leur durée, d'augmentation et de réduction du capital qui ne comportent pas obligation, libération ou transmission de biens meubles ou immeubles entre les sociétés, membres ou autres personnes (100 dinars par acte).

2) Les actes de transformation et de dissolution des sociétés et des groupements d'intérêt économique qui ne portent pas d'obligation ou de transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés membres ou autres personnes (100 dinars par acte).

3) La prise en charge du passif grevant les apports dans le cadre des opérations de fusion ou de scission totale de société conformément aux dispositions du § V de l'article 23 du code des droits d'enregistrement (100 dinars par acte).

Droit proportionnel : Lorsqu'un acte SSP est rédigé **en plusieurs originaux**, la formalité n'est donnée **qu'une seule fois** au même acte ; les droits ne sont perçus que sur un seul acte et la mention du paiement est inscrite gratuitement sur tous les autres.

Aux termes du paragraphe III de l'article 16 du code des droits d'enregistrement, si les sommes et valeurs ne sont pas déterminées par un acte donnant lieu au droit proportionnel ou au droit progressif, les parties sont tenues d'y suppléer avant l'enregistrement par **une déclaration estimative certifiée et signée au pied de l'acte.**

(c) Enregistrement sur photocopie (BODI, texte DGI n° 84/124 du 26 janvier 1984)

Dans le cas où les parties détiennent un seul original ou dans le cas où elles ne détiennent que des exemplaires en photocopie, le contrôle des impôts peut autoriser, sur demande de la partie intéressée, les receveurs à enregistrer sur **photocopies certifiées conformes** en application de l'article 470 du C.O.C qui dispose : «Les copies faites sur les originaux des titres authentiques ou des écritures privées ont la même valeur que les originaux lorsqu'elles sont certifiées par des officiers publics à ce autorisés dans les pays où les copies ont été faites. **La même règle s'applique aux photocopies des pièces faites sur les originaux**». Dans ce cas, lorsqu'il n'existe qu'un original, il est conservé par le receveur des finances dans ses archives.

2 - Formalité donnée aux actes notariés :

Il convient de distinguer entre :

- Les actes constatant des baux, ou des hypothèques et les actes ne touchant pas à la situation juridique des immeubles et des fonds de commerce ainsi que pour les actes sous seing privé qui y sont annexés ;
- Les actes touchant à la situation juridique des immeubles et des fonds de commerce.

(1) Pour les actes constatant des baux, ou des hypothèques et les actes ne touchant pas à la situation juridique des immeubles et des fonds de commerce ainsi que pour les actes sous seing privé qui y sont annexés, le notaire en premier est chargé de percevoir les droits d'enregistrement dès la rédaction de l'acte.

Cette perception donne lieu à la délivrance, par le notaire à la partie concernée, d'une quittance extraite d'un carnet à souche fourni gratuitement par l'Administration Fiscale.

(2) Quant aux actes touchant à la situation juridique des immeubles et fonds de commerce (1), le notaire en premier doit établir d'office, et à la date de l'acte, un bulletin en deux exemplaires sur le double volant extrait d'un carnet à souche qui lui est fourni gratuitement par l'Administration. Ce bulletin doit reproduire exactement les conventions intervenues entre les parties et comporter toutes les indications nécessaires à la liquidation et à la perception des droits d'enregistrement dont notamment l'origine de la propriété, le prix et la date du paiement des droits d'enregistrement sur la précédente mutation.

Il donne, en ce qui concerne les échanges et les donations, une évaluation de la plus petite part échangée ou des biens transmis et indique, le cas échéant, la soulte ou la plus-value.

Dès l'établissement de ce bulletin, le notaire en premier remet un exemplaire à la partie chargée d'acquitter les droits, le second exemplaire du bulletin est déposé à la Recette des Finances en même temps que les relevés trimestriels.

3 - Enregistrement des grosses des jugements :

La liquidation et la perception des droits d'enregistrement sur les jugements et arrêts sont effectuées au vu d'un bulletin résumant le jugement ou l'arrêt délivré par le greffier.

Ce bulletin est établi d'office en double exemplaire dont l'un est remis à la partie tenue d'acquitter le droit et l'autre communiqué à la Recette des Finances compétente en même temps que le jugement ou l'arrêt.

Les droits sont liquidés au vu du jugement ou de l'arrêt, sur le bulletin établi par le greffier dans la marge réservée à cet effet.

Le Receveur des Finances procède à la formalité de l'enregistrement à la diligence du contribuable, après rapprochement des deux exemplaires du bulletin résumant le jugement ou l'arrêt. Le détail des droits perçus est mentionné dans ces deux exemplaires.

§ 2. Formalité donnée sur la base d'une déclaration

L'enregistrement est donné sur la base d'une déclaration dans trois cas :

- Lorsque l'acte, portant transmission de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble, ne peut être présenté à la formalité.
- Lorsqu'il n'existe pas de conventions écrites constatant une mutation de jouissance de biens immeubles.
- Les déclarations de succession.

§ 3. Informations à fournir sur les parties à l'acte

Aux termes de l'article 93 du code des droits d'enregistrement, chacune des parties à l'acte doit, pour les besoins de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, indiquer dans l'acte ou la déclaration soumis obligatoirement à l'enregistrement, **son matricule fiscal ou à défaut le numéro de sa carte d'identité nationale**. En cas d'omission, le receveur des finances doit inviter les parties à compléter **ces indications certifiées et signées**, au pied de l'acte ou de la déclaration.

§ 4. Numérotation des pages de l'acte ou de l'écrit soumis à l'enregistrement au droit fixe

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 93 du code des droits d'enregistrement et de timbre, l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement des actes et écrits soumis à l'enregistrement au droit fixe est subordonné à la numérotation desdits actes et écrits.

Sous-section 2. Qui doit accomplir la démarche d'enregistrement ?

La formalité de l'enregistrement doit être demandée par :

1) Les notaires en premier, pour leurs actes constatant des baux, ou des hypothèques et les actes ne touchant pas à la situation juridique des immeubles et des fonds de commerce ainsi que pour les actes sous seing privé qui y sont annexés ;

2) Les huissiers notaires et autres personnes ayant pouvoir de faire des procès-verbaux et exploits, pour les actes rentrant dans le cadre de leur fonction ;

3) Les parties, pour les jugements et arrêts ;

4) Les héritiers et légataires ou leurs tuteurs, pour les droits dus sur les successions, les testaments et autres actes de libéralités à cause de mort ;

5) Les parties, pour tous les autres actes et mutations soumis obligatoirement à l'enregistrement.

Néanmoins, l'ancien possesseur et le bailleur peuvent s'affranchir de la solidarité avec l'acquéreur ou le preneur récalcitrant (qui ne procède pas à l'accomplissement de la formalité d'enregistrement dans les 60 jours) en déposant l'acte constatant la mutation dans le délai de 90 jours lorsqu'il s'agit :

- d'acte sous seing privé portant transmission de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble,

- d'acte sous seing privé portant mutation de jouissance d'immeubles ou de fonds de commerce.

Il en est de même de l'ancien possesseur qui dispose d'un délai de 90 jours pour déclarer les mutations portant transmission de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit d'immeubles, de fonds de commerce ou de clientèle ou cession de droit à un bail ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'immeuble qui doivent être enregistrées sur la base d'une déclaration verbale à défaut d'acte. La déclaration de l'ancien possesseur permet de l'affranchir de toute solidarité avec l'acquéreur dans le cas où il manque de faire ladite déclaration dans les 60 jours de la mutation.